



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 grudnia 2020 r.

Poz. 13558

UCHWAŁA NR XXX/328/2020 RADY MIASTA SIEDLCE

z dnia 22 grudnia 2020 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Siedlce na lata 2021 – 2025”.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Miasta Siedlce:

§ 1. Uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Siedlce na lata 2021 - 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Prezydentowi Miasta Siedlce.

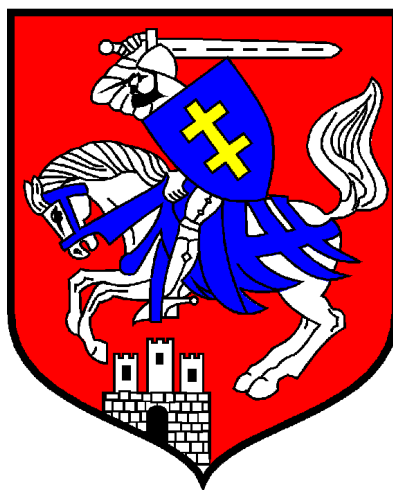
§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady

Maciej Nowak

Załącznik
do Uchwały Nr XXX/328/2020
Rady Miasta Siedlce
z dnia 22 grudnia 2020r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY - MIASTA SIEDLCE
NA LATA 2021 - 2025**



Rozdział I

Postanowienia ogólne

Władza publiczna, zgodnie z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej ma obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne. Ustawodawca wprowadzając powyższe przepisy w najwyższym akcie normatywnym państwa wskazał jak ważną rolę przykładowo władza do zapewnienia godnych warunków mieszkaniowych dla swoich obywateli wskazując jednocześnie gminę, jako podstawowy podmiot odpowiedzialny za realizację gospodarki mieszkaniowej.

W ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zostały zapisane następujące zadania własne gminy, z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, mianowicie:

- tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Powyższe zadania gmina powinna wykonywać wykorzystując własny mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony.

Zadania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gmina - Miasto Siedlce realizuje wspierając w ramach swoich kompetencji podmioty zewnętrzne funkcjonujące w obrębie mieszkalnictwa tj. Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Siedlce na lata 2021 – 2025” określa kierunki działania Gminy - Miasta Siedlce, których kontynuacja ma na celu:

- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali,
- racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców,

- usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia ze względu na ważny interes gminy,
- sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez realizację koniecznych remontów,
- sukcesywną poprawę standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu poprawy warunków mieszkaniowych oraz ograniczenia zanieczyszczenia powietrza,
- likwidację barier architektonicznych poprzez remonty lokali w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
- optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce poprzez ich sprzedaż w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobów,
- porządkowanie stanów prawnych nieruchomości zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem,
- ulepszenie stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali komunalnych oraz minimalizowaniu zadłużenia,
- stopniowe ograniczanie pomocy rodzinom, które mogą samodzielnie rozwiązywać problemy mieszkaniowe i kierowanie pomocy do gospodarstw domowych wyłącznie o niskich dochodach.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy - Miasta Siedlce w poszczególnych latach.

2.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy - Miasta Siedlce stanowi niecałe 5 % wszystkich mieszkań, znajdujących się w granicach administracyjnych Siedlec.

Mieszkaniowy zasób Gminy - Miasta Siedlce tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach:

- komunalnych,
- Skarbu Państwa,
- prywatnych w przymusowym zarządzie,
- wspólnot mieszkaniowych,
- stanowiących współwłasność,

- Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w których Miasto wynajmuje lokale mieszkalne,
- nieunormowanym stanie prawnym.

Mieszkaniowy zasób Gminy - Miasta Siedlce wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 r. składa się z 1 424 lokali w 151 budynkach.

Miasto Siedlce posiada udziały w 85 budynkach wspólnot mieszkaniowych, co wiąże się z koniecznością ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji, zaliczek na remonty oraz wynagrodzenia zarządcy wspólnoty mieszkaniowej w wielkości procentowego udziału w budynkach.

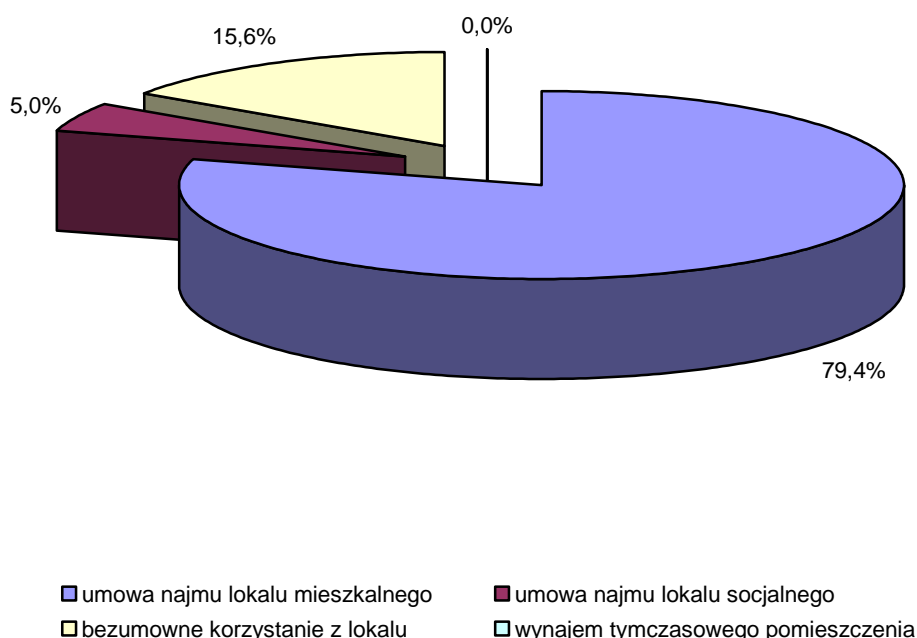
Tabela 1 ZAMIESZKIWANIE, A TYTUŁ PRAWNY DO LOKALI

Lp.	tytuł prawny do lokalu	liczba lokali
1	umowa najmu lokalu mieszkalnego (czas nieoznaczony)	1 071
2	umowa najmu socjalnego (czas oznaczony)	68
3	bezumowne korzystanie z lokalu	210
4	wynajem tymczasowego pomieszczenia (czas oznaczony)	0

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.VI.2020.

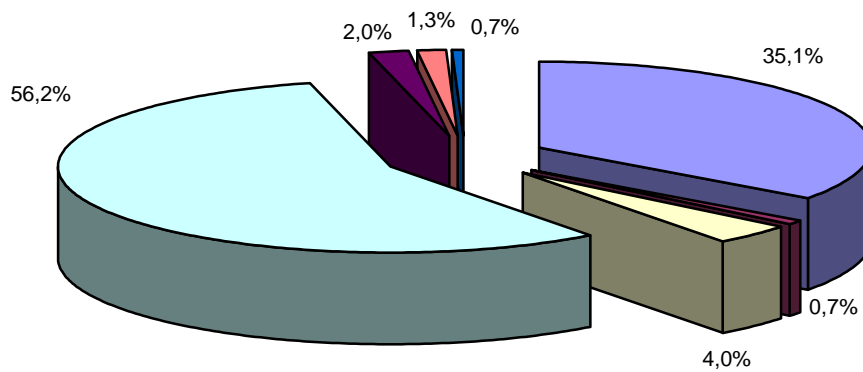
Wykres 1 WYNAJEM LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY - MIASTA SIEDLCE ZE WZGLĘDU NA TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU*



Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.VI.2020.

Wykres 2 MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY - MIASTO SIEDLCE ZE WZGLĘDU NA WŁASNOŚĆ BUDYNKÓW*

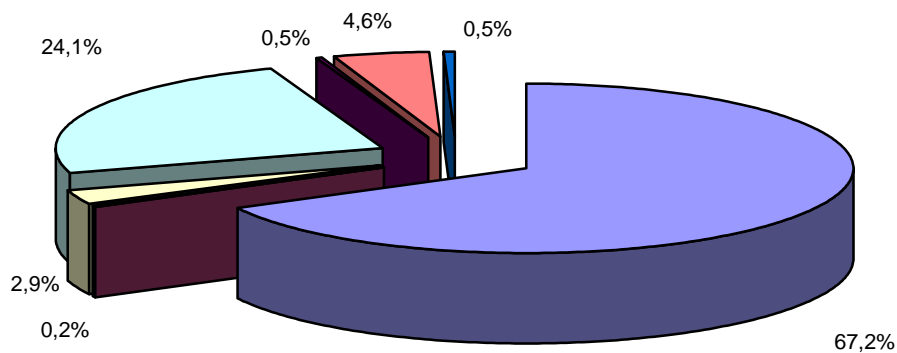


- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| ■ komunalne | ■ Skarb Państwa |
| ■ prywatne w przymusowym zarządzie | ■ wspólnoty mieszkaniowe |
| ■ współwłasność | ■ wynajem lokali przez Miasto Siedlce |
| ■ nieunormowany stan prawny | |

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.VI.2020.

Wykres 3 MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY - MIASTO SIEDLCE ZE WZGLĘDU NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ*



- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| ■ komunalne | ■ Skarb Państwa |
| ■ prywatne w przymusowym zarządzie | ■ wspólnoty mieszkaniowe |
| ■ współwłasność | ■ wynajem lokali przez Miasto Siedlce |
| ■ nieunormowany stan prawny | |

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.VI.2020.

Tabela 2 MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY - MIASTO SIEDLCE

Lp.	Rodzaj własności	Powierzchnia użytkowa	Ilość budynków	Ilość mieszkań
1	Komunalne	37 727,85 m ²	53	993
2	Skarbu Państwa	96,07 m ²	1	3
3	Prywatne w przymusowym zarządzie	1612,32 m ²	6	43
4	Wspólnot mieszkaniowych	13 538,27 m ²	85	307
5	Współwłasność	260,64 m ²	3	6
6	Wynajem lokali przez Miasto Siedlce	2 597,66 m ²	2	66
7	Nieunormowany stan prawny	302,70 m ²	1	6

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.VI.2020.

Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce odzyskiwane w związku ze śmiercią najemcy, eksmisją z lokalu, zamianą lub w wyniku innych zdarzeń w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zazwyczaj nie są przeznaczane do ponownego wynajmu, natomiast po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta przeznaczane do sprzedaży w trybie przetargu.

Wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce będzie miała także liczba wykwaterowań. W latach 2016 - 2020 trwały dalsze wykwaterowania z budynków o niskim standardzie, złym stanie technicznym oraz budynków w których niezbędne były wykwaterowania w związku z inwestycjami miejskimi.

Tabela 3 WYKWATEROWANIA I ROZBIÓRKI W LATACH 2016 - 2020

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Wykwaterowane lokale	Wykwaterowanych mieszkańców
1	3 Maja 32	3	2	4
2	3 Maja 34	4	3	5
3	Mieczysława Aslanowicza 8*	11	4	11
4	Mieczysława Aslanowicza 37	4	1	3
5	Błonie 9	10	5	13
6	Esperanto 4	2	2	4
7	Geodetów 24**	29	25	58
8	Waleriana Łukasińskiego 24	2	2	5
9	Waleriana Łukasińskiego 26	6	6	14
10	Waleriana Łukasińskiego 53**	6	3	8
11	Ks. Jana Niedziałka 18	9	9	25
12	Sekulska 40	9	7	11
13	Henryka Sienkiewicza 16	4	2	5
14	Henryka Sienkiewicza 52	7	6	29
15	Sekulska 40a	3	3	9
16	Biskupa Ignacego Świrskiego 3	3	3	7
17	Teatralna 3	13	13	54
18	Warszawska 47	1	1	2
	RAZEM:	126	97	274

Objaśnienie:

* - w trakcie wykwaterowania

** - budynki rozebrane

W latach 2021 - 2025 planowane są kolejne wykwaterowania z budynków o złym stanie technicznym i niskim standardzie oraz z budynków będących we współwłasności lub przymusowym zarządzie, gdzie został ujawniony właściciel w celu ewentualnego wydania nieruchomości. Wykwaterowania będą następowały sukcesywnie w miarę posiadania wolnych lokali mieszkalnych o odpowiedniej powierzchni użytkowej w odniesieniu do zwalnianych lokali.

Tabela 4 PLANOWANE WYKWATEROWANIA W LATACH 2021 - 2025

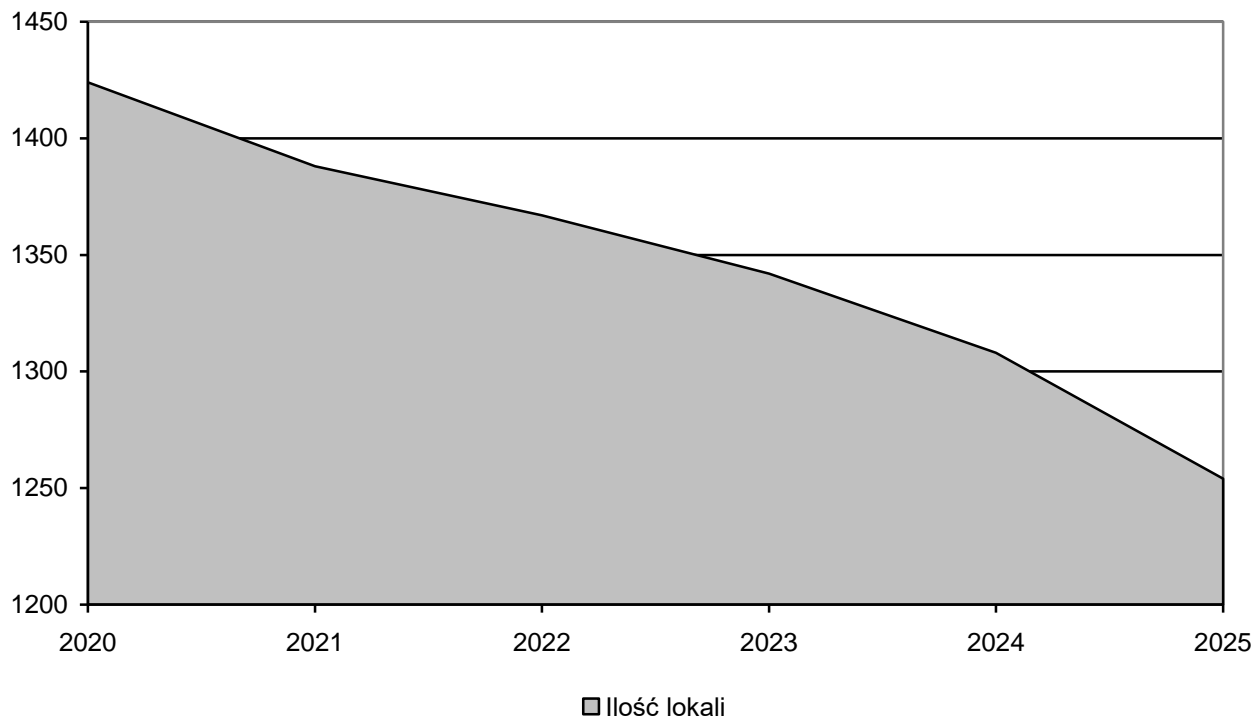
Lp.	Data zakończenia	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	ilość lokali do wykwaterowania	Ilość mieszkańców ogółem	Ilość mieszkańców do wykwaterowania
	2021	Mieczysława Aslanowicza 8	11	7	36	25
		Sekulska 8	2	1	2	1
		RAZEM:	13	8	38	26
	2022	Cmentarna 20*	6	6	18	18
		Narutowicza 31**	3	3	6	6
		RAZEM:	9	9	24	24
	2023	Elizy Orzeszkowej 4*	4	4	12	12
		RAZEM:	4	4	12	12
	2024	Józefa Formińskiego 10*	11	11	16	16
		RAZEM:	11	11	16	16
	2025	Geodetów 22	29	29	63	63
		RAZEM:	29	29	63	63
		OGÓLEM:	66	61	153	141

Objaśnienie:

* - przymusowy zarząd

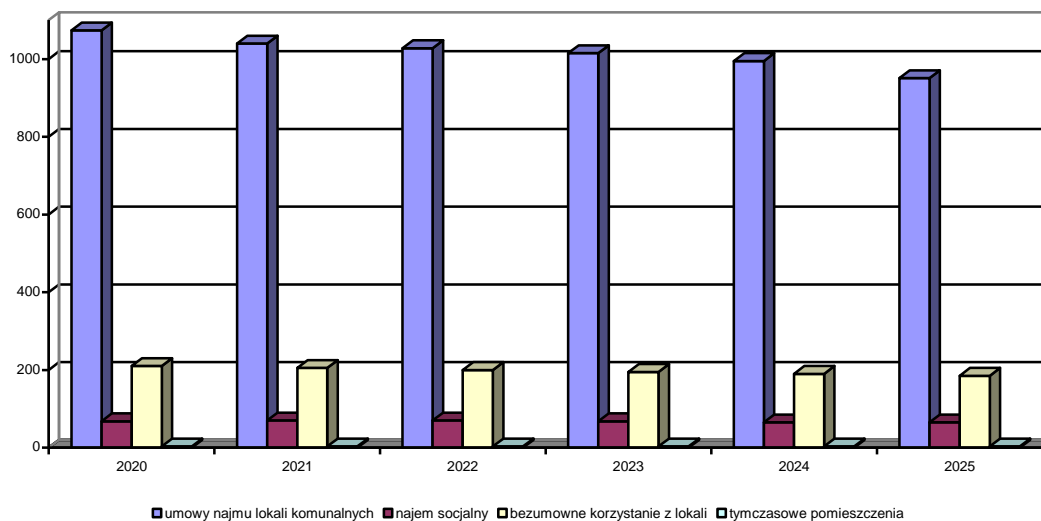
** - współwłasność

Wykres 4 PROGNOZA ILOŚCI LOKALI W LATACH 2021 - 2025



Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, sprzedaż budynków z których lokatorzy zostali wykwaterowani oraz sukcesywne przekazywanie budynków będących w przymusowym zarządzie ich właścicielom będzie miało wpływ na zmniejszenie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce.

Wykres 5 PROGNOZA ILOŚCI LOKALI ZE WZGLĘDU NA TYTUŁ PRAWNY



2.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powodują konieczność ponoszenia znacznych nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej. Część budynków należy do starej zabudowy mieszkaniowej, którą należy gruntownie remontować i modernizować.

Tabela BUDYNKI KOMUNALNE W UKŁADZIE WIEKOWYM

budynki komunalne		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	14
2	1918-1944	8
3	1945-1950	5
4	1951-1970	7
5	1971-1990	8
6	1991-2020	11
budynki prywatne w przymusowym zarządzie		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	4
2	1918-1944	2
3	1945-1950	-
4	1951-1970	-
5	1971-1990	-
6	1991-2020	-
budynki we współwłasności		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	2
2	1918-1944	1
3	1945-1950	-
4	1951-1970	-
5	1971-1990	-
6	1991-2020	-
budynki o nieunormowany stanie prawnym		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	-
2	1918-1944	1
3	1945-1950	-
4	1951-1970	-
5	1971-1990	-
6	1991-2020	-

Mieszkańcy zasób Gminy - Miasto Siedlce tworzą:

- budynki wielorodzinne wybudowane w wyniku realizacji Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkańcowego w Siedlcach na lata 2009 - 2015, tj. ul. Młynarska, ul. Spokojna, ul. Kazimierza Przerwy - Tetmajera, ul. Karowa, ul. Geodetów,
- budynki wielorodzinne wybudowane pod koniec XX wieku tj. ul. Warszawska, ul. Daszyńskiego, ul. Spokojna,
- budynki wielorodzinne przejęte przez Miasto, funkcjonujące w przeszłości jako lokale zakładowe lub hotele robotnicze tj. ul. Młynarska, ul. Geodetów,
- budynek wielorodzinny wynajmowany od STBS Sp. z o.o. tj. ul. Ignacego Daszyńskiego oraz lokale w budynku przy ul. Mieszka I wynajmowane od Siedleckiej Spółdzielni Mieszkańcowej,
- kamienice wielorodzinne wybudowane w pierwszej połowie XX wieku,
- kamienice i budynki wielorodzinne o nieuregulowanym stanie prawnym lub będące w przymusowym zarządzie Miasta,
- lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w budynkach będących we współwłasności, w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym.

Nowobudowane budynki oraz bloki mieszkalne wybudowane pod koniec XX wieku wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania, ciepłą i zimną wodę, instalację wodno - kanalizacyjną, ponadto do pięciu budynków doprowadzony jest gaz ziemny.

Natomiast kamienice w większości wyposażone są w instalację wodno - kanalizacyjną, zimną wodę oraz ogrzewanie piecowe, choć w miarę możliwości budżetowych sukcesywnie wykonywane są modernizacje budynków polegające na doprowadzeniu centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Tabela 6 STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

Elementy budynku	Stan techniczny			
	dobry	przeciętny	zły	brak
Ściany	54	8	1	-
Dachy	33	21	9	-
Kominy	24	32	7	-
Elewacje	16	34	13	-
Klatki schodowe	18	24	16	5
Stolarka okienna i drzwiowa	40	20	3	-
Wentylacja grawitacyjna	36	27	-	-

Standard lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Siedlce przedstawia się następująco:

- 1 236 lokali wyposażonych w sieci centralnego ogrzewania,
- 1 208 lokali korzysta z centralnej ciepłej wody,
- 445 lokali posiada gaz sieciowy,
- 1 415 lokali wyposażonych jest w instalację wodno - kanalizacyjną.

W latach 2021 - 2025 stosownie do możliwości finansowych prowadzone będą remonty i modernizacje w celu polepszenia stanu technicznego budynków oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania

opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza, poprawy efektywności energetycznej oraz standardu zamieszkiwania. Jednocześnie Gmina - Miasto Siedlce stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w kosztach remontów i modernizacji części wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego zasobu, z podziałem na kolejne lata

3.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu została opracowana przy uwzględnieniu:

- liczby wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce,
- liczby gospodarstw domowych spełniających warunki umożliwiające wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce,
- zobowiązań Miasta Siedlce do złożenia oferty najmu socjalnego lub wynajmu lokali zamiennych w związku z uprawnieniem pozwanych do ich otrzymania na podstawie orzeczeń sądów lub tytułów wykonawczych,
- zobowiązań Miasta Siedlce do zapewnienia tymczasowego pomieszczenia,
- przewidywanych potrzeb w zakresie wynajmu przez Gminę - Miasto Siedlce lokali w związku z planowanymi rozbiórkami budynków o złym stanie technicznym,
- przewidywanych potrzeb w zakresie wynajmu przez Gminę - Miasto Siedlce lokali dla mieszkańców nieruchomości ze względu na ważny interes gminy,
- przewidywanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce, przyjmowane są przez cały rok. Wnioskodawcy, którzy złożą wnioski w I, II lub III kwartale oraz osoby umieszczone na liście osób uprawnionych do wynajmu lokali mieszkalnych w latach poprzednich są zobowiązani uzupełnić złożone wnioski o zaświadczenia o dochodzie, wystawione w IV kwartale. Złożone w danym roku wnioski mieszkaniowe oraz uzupełnione zaświadczenia o dochodach osób umieszczonych na listach w latach poprzednich rozpatrywane są raz w roku, w miesiącu styczniu roku następnego.

Tabela 7 WNIOSKI O WYNAJEM LOKALI ORAZ ICH REALIZACJA

Rok	Liczba wniosków o przydział lokalu mieszkalnego	Ilość wniosków umieszczonych na liście uprawnionych do wynajmu lokalu w roku następnym	Ilość zrealizowanych wniosków w roku następnym
2016	254	16	11
2017	193	13	11
2018	193	23	21
2019	166	17	13

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.X.2020

Najem socjalny stanowi bardzo ważny element w systemie zabezpieczania potrzeb mieszkaniowych osób oraz rodzin o niskich dochodach. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Tabela 8 UPRAWNIENIE DO NAJMU SOCJALNEGO NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH

Rok	Liczba wniosków, które wpłynęły w danym roku	Ilość wykonanych wyroków sądowych*
2016	22	28
2017	26	18
2018	21	29
2019	23	20
2020*	6	10

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.X.2020.

Obowiązek zawarcia umowy najmu socjalnego, bez względu na rodzaj zasobów, w których ma nastąpić eksmisja, ciąży na gminie. Niewykonanie przez gminę prawomocnych wyroków sądu, w zakresie złożenia oferty najmu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Pozyskiwanie lokali do najmu socjalnego będzie następować w wyniku przekształcania zwalnianych lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale przeznaczone do najmu socjalnego.

Realizując wyroki sądu, nakazujące opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego, na podstawie którego pozwany otrzymał uprawnienie do najmu socjalnego, Prezydent Miasta składa ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego.

Realizacja wyroków sądowych, w których orzeczono o uprawnieniu przez pozwanych do najmu socjalnego, bądź lokalu zamiennego następuje sukcesywnie w miarę posiadanych wolnych lokali z uwzględnieniem:

- przyczyny eksmisji,
- sytuacji mieszkaniowej,
- maksymalnego wykorzystania powierzchni pokoi,
- czasu oczekiwania.

Po pisemnym przyjęciu oferty najmu socjalnego wydawane jest skierowanie do zawarcia umowy najmu socjalnego.

Pozwanym, którzy nie przyjmą oferty wynajmu, bezpowrotnie wygasa prawo zawarcia umowy najmu socjalnego, do której zawarcia Gmina - Miasto Siedlce była zobowiązana ze względu na położenie lokalu podlegającego opróżnieniu.

Realizując wyroki, w których pozwani nie otrzymali na podstawie wyroku sądu uprawnienia do otrzymania prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego, gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającemu opróżnieniu winna wskazać komornikowi sądowemu tymczasowe pomieszczenie na czas oznaczony tj. od 1 do 6 miesięcy.

3.2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Ocena stanu technicznego oraz szacunkowe potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Siedlce, zostały opracowane na podstawie protokołów, przeglądów rocznych, pięcioletnich, opinii kominiarskich oraz przeprowadzanych wizji lokalnych.

W latach 2016 - 2020 znaczna część zasobu wymagająca dużych nakładów finansowych z przeznaczeniem na wykonanie robót remontowo - budowlanych, po wykwaterowaniu lokatorów, została rozebrana lub sprzedana.

Część budynków stanowiących własność Gminy - Miasta Siedlce wymaga remontów ze względu na ich wiek i ogólny stan techniczny. Zasadne jest wykonanie robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu, realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

Prace remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce w szczególności dotyczą:

- wykonania nowej wentylacji grawitacyjnej w lokalach oraz remontu istniejących przewodów kominowych,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i częściach wspólnych budynków,
- remoncie i modernizacji wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- remoncie dachów i obróbek blacharskich,
- wymianie instalacji elektrycznych,
- remontu elewacji i klatek schodowych budynków,
- remontu lokali pod zasiedlenie.

Plan remontów i modernizacji na lata 2021 - 2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

Tabela 9 POTRZEBY REMONTOWE I MODERNIZACYJNE W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY - MIASTO SIEDLCE

Elementy budynku	zł*
Przewody wentylacyjne i dymowe	15 000,00
Dachy	550 000,00
Elewacje	1 102 100,00
Elementy wewnętrzne	50 000,00
Stolarka okienna i drzwiowa	60 000,00
Klatki schodowe	200 000,00
Elementy zewnętrzne	41 000,00
Części wspólne budynku	
Instalacja elektryczna	58 550,00
Instalacja wodno – kanalizacyjna	190 000,00,
Instalacja c. o. – węzeł cieplny	39 900,00

Objaśnienie:

* - wg stanu na dzień 30.VI.2020.

Przy podejmowaniu decyzji o remontach, stosowane są następujące stopnie pilności wykonania zadań remontowych:

- I stopień - wykonanie zadań mających na celu usuwanie zagrożeń katastrofą budowlaną, usuwanie zagrożeń życia i mienia mieszkańców budynków,
- II stopień - wykonanie zadań mających na celu powstrzymanie dekapitalizacji budynków i lokali,
- III stopień - wykonanie zadań, których realizacja ma wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji obiektów,
- IV stopień - wykonanie innych zadań wpływających na poprawę estetyki budynków i ich otoczenia.

Podstawę sporządzenia planów remontów i modernizacji w szczególności stanowią wyniki okresowych przeglądów budynków określonych w prawie budowlanym, przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców. Przy sporządzeniu planu remontów i modernizacji użyto następujących pojęć tj.

- remonty – remonty budynków i lokali (np. klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej, remonty wolnych lokali pod zasiedlenie),
- konserwacje tj. drobne naprawy i usuwanie awarii w instalacjach elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania (wydatki uwzględnione w planowanych kosztach eksploatacji),
- modernizacje tj. termomodernizację budynków, wykonanie przyłączy do budynków.

Wydatki z tytułu remontów i konserwacji ponoszone są przez właściciela zasobów, z wyłączeniem robót do których zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązany jest najemca lokalu.

Tabela 10 PLANOWANE WYDATKI NA REMONTY I MODERNIZACJE W LATACH 2021 - 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Remonty	680 000	701 000	725 000	747 000	782 000
Konserwacje	55 000	55 000	55 000	56 000	60 000
Modernizacje	200 000	210 000	220 000	250 000	277 000

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 - 2025

Obwieszczenie Nr 1/2015 Rady Miasta Siedlce z 29 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały Nr XIX/395/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielomieszkaniowych, stanowiących własność Miasta Siedlce oraz warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży oraz wysokość stawek procentowych, określa obecnie obowiązujące zasady sprzedaży lokali komunalnych.

W latach 2021 - 2025 przewidywana jest sprzedaż lokali na rzecz najemców w budynkach w których sprzedawane są już lokale mieszkalne. Planowane efekty z tytułu sprzedaży to dochody na poziomie 400 tys. zł rocznie.

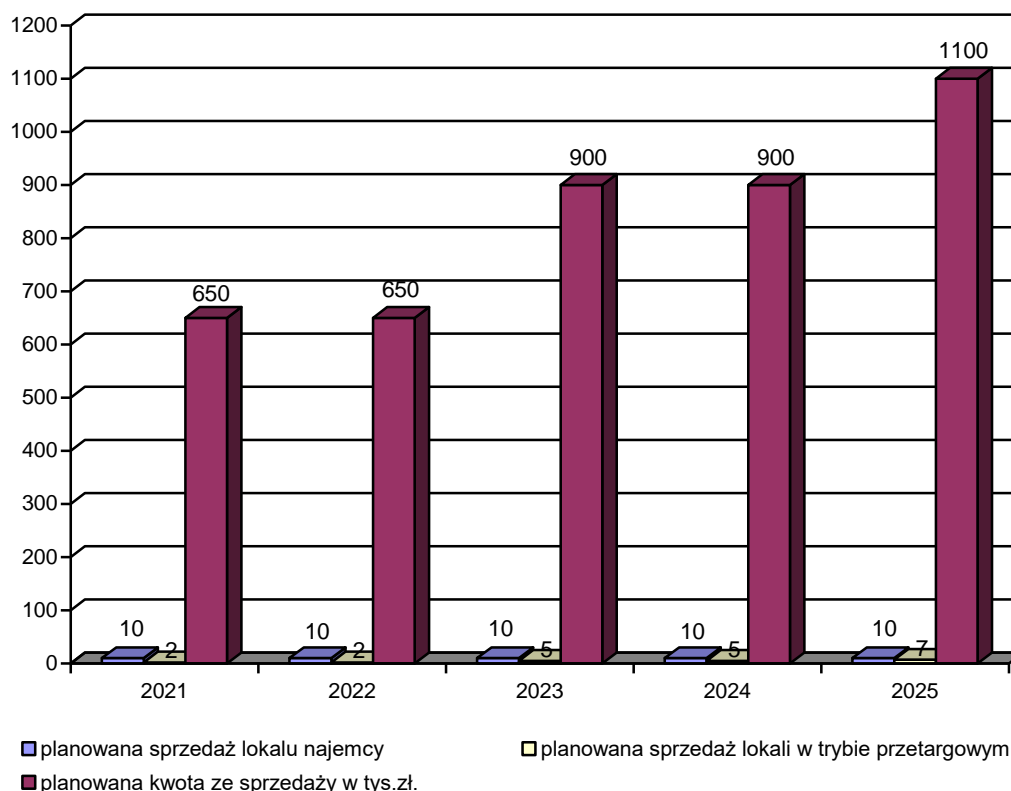
Sprzedaży w trybie przetargowym (ustnej licytacji) będą podlegały również lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których sprzedaż lokali mieszkalnych już się rozpoczęła, a które zostały zwolnione w wyniku:

- śmierci najemcy, a w lokalu nie pozostały osoby uprawnione do wstąpienia w najem lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego,
- przekazania lokalu przez byłego najemcę w związku z eksmisją,
- przekazania lokalu przez komornika sądowego w związku z wykonaniem czynności egzekucyjnych,
- innych zdarzeń.

Planuje się sprzedaż lokali w trybie przetargowym na poziomie od 2 do 7 lokali rocznie, a kwoty uzyskane ze sprzedaży będą wynosiły 250 tys – 750 tys rocznie.

Sprzedaż lokali spowoduje zmniejszenie kosztów z tytułu utrzymania części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych tj. funduszu remontowego, kosztów eksploatacji, wynagrodzenia zarządcy.

Wykres 6 PLANOWANA SPRZEDAŻ MIESZKAŃ W LATACH 2021 - 2025



W wyniku rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, z zamiarem sprzedaży wszystkich lokali, nie może dojść do skutku sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych ze względu na brak woli ich nabycia przez dotychczasowych najemców, którym przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu tych lokali, a dalsze pozostawanie Gminy - Miasta Siedlce we wspólnocie mieszkaniowej nie jest racjonalne pod względem ekonomicznym.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Siedlce, wprowadza się możliwość wypowiedzenia z zachowaniem 6 - miesięcznego okresu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, który znajduje się w budynku wielomieszkaniowym, w którym prowadzona jest sprzedaż lokali mieszkalnych.

Wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art. 21 ust. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego może mieć zastosowanie, jeżeli spełnione są następujące warunki:

1. złożenie najemcy, zgodnie z art. 21 ust. 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego - oferty zakupu lokalu zajmowanego przez niego dotychczas, a najemcy zgodnie z art. 34 ust.1 pkt 3 Ustawy z dnia 31 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego mieszkania,
2. stwierdzenie, że najemca, któremu przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, po otrzymaniu oferty nie skorzystał z tego prawa,
3. jednoczesne (wraz z wypowiedzeniem umowy najmu) zaoferowanie wynajęcia w Gminie - Miasto Siedlce innego lokalu spełniającego co najmniej takie same wymogi, jakie zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego powinien spełniać lokal zamienny,
4. zaoferowanie takich warunków wynajmu drugiego mieszkania, aby czynsz i inne opłaty były na takim samym poziomie jak w lokalu, którego najem został wypowiedziany, tak by różnice całkowitych kosztów zamieszkania w drugim lokalu w porównaniu do dotychczasowego wynikały jedynie z różnic powierzchni i wyposażenia obu lokali,
5. zachowania co najmniej 6 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Gmina - Miasto Siedlce prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Stawki czynszu

w zasobach komunalnych Miasta Siedlce zgodnie z art. 8 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ustala Prezydent Miasta w formie zarządzenia.

Tabela 11 STAWKI BAZOWE CZYNSZU W LOKALACH MIESZKANIOWEGO ZASÓB GMINY - MIASTA SIEDLCE

Lp.	Okres obowiązywania	Podstawa prawna	stawka bazowa czynszu za 1m ² dla lokalu mieszkalnego o pełnym wyposażeniu	stawka bazowa czynszu za 1m ² dla lokalu socjalnego
1	01.10.2013.- 31.08.2016.	Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 169/ 2013 z dnia 22.05.2013 r.	4,32 zł	0,96 zł
2	01.09.2016. - 31.08.2019.	Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 122/ 2016 z dnia 13.04.2016 r.	4,97 zł	1,00 zł
3	01.09.2019	Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 119/ 2019 z dnia 19.04.2019 r.	5,72 zł	1,15 zł

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

Stawka bazowa czynszu obowiązująca w mieszkaniach o pełnym wyposażeniu ulega zmniejszeniu ze względu na stan wyposażenia mieszkania do:

- 95 % kwoty bazowej, w mieszkaniach bez jednego urządzenia (c. o., c. c. w., gazu);
- 95 % kwoty bazowej, w mieszkaniach położonych poza centrum Miasta (za centrum uważa się obszar zawarty pomiędzy ulicami: Rynkowa, Aleksandrowska, Stanisława Konarskiego, Bolesława Prusa, Kazimierzowska, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, 3 Maja, Sekulska, Kolejowa, Armii Krajowej, Wojska Polskiego, Józefa Piłsudskiego, 10 Lutego, Cmentarna i Sokołowska wraz z budynkami zlokalizowanymi przy ww. ulicach),
- 90 % kwoty bazowej, w mieszkaniach bez dwóch urządzeń (c. o., c. c. w., gazu);
- 80 % kwoty bazowej, w mieszkaniach tylko z łazienką i wc (bez c. o., c. c. w., gazu);
- 70 % kwoty bazowej, w mieszkaniach tylko z wc lub łazienką;
- 70 % kwoty bazowej, w mieszkaniach w budynkach z c. o., a wc i łazienka w korytarzu;
- 60 % kwoty bazowej, w mieszkaniach tylko z wodą i kanalizacją;
- 60 % kwoty bazowej, w mieszkaniach w budynkach z c. o., a wc w korytarzu;
- 50 % kwoty bazowej, w mieszkaniach bez wody i kanalizacji.

Na wysokość stawki czynszu mają również wpływ inne czynniki:

- stan techniczny urządzeń i instalacji (+/- 5 %);
- stan techniczny budynku (+/- 5 %),
- usytuowanie mieszkania (+/- 5 %);
- mieszkanie z ciemną kuchnią (-5 %);
- mieszkanie na poddaszu lub w suterenie (-10 %);

- mieszkanie bez kuchni - 1 izba (-10 %).

Wojewoda Mazowiecki jest zobowiązany do ogłaszania wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, tzw. wskaźnika przeliczeniowego.

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego ma istotne znaczenie dla ustalania stawek czynszu lokali mieszkalnych, kaucji mieszkaniowych, dodatków mieszkaniowych i innych zagadnień związanych z określeniem wartości odtworzeniowej lokali mieszkalnych. Wartość odtworzeniowa stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego ustalana jest w oparciu o art. 2 ust. 1 pkt 12b Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Tabela 12 KSZATAŁTOWANIE SIĘ STAWEK CZYN SZU W LATACH 2013 - 2020

Lp.	Obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia:	Wysokość wskaźnika przeliczeniowego dla woj. maz.	Okres obowiązywania	3% wartości odtworzeniowej lokalu	Obowiązująca stawka bazowa czynszu	% wartości odtworzeniowej przy obecnie stawce czynszu
1	26.03.2013.	3 471 zł	01.04.2013.- 30.09.2013.	8,68 zł/ m2	3,60 zł/ m2	1,24 %
2	24.09.2013.	3 203 zł	01.10.2013.- 31.03.2014.	8,01 zł/ m2	4,32 zł/ m2	1,62 %
3	27.03.2014.	3 550,80 zł	01.04.2014.- 31.03.2014	8,88 zł/ m2	4,32 zł/ m2	1,46 %
4	26.09.2014.	3 413,99 zł	01.04.2014.- 31.03.2015	8,53 zł/ m2	4,32 zł/ m2	1,52 %
5	26.03.2015.	3 608,43 zł	01.04.2015.- 30.09.2015.	9,02 zł/m2	4,32 zł/ m2	1,44 %
6	30.09.2015.	3 574,17 zł	01.10.2015.- 31.03.2016.	8,94 zł/m2	4,32 zł/ m2	1,45 %
7	15.03.2016.	3 363,50 zł	01.04.2016. - 30.09.2016.	8,41 zł/m2	4,32 zł/m2 4,97 zł/m2	1,54% 1,77%
8	15.09.2016.	3 558,46 zł	01.10.2016. - 31.03.2017.	8,90 zł/m2	4,97 zł/m2	1,68%
9	22.03.2017.	3 729,55 zł	01.04.2017. - 30.09.2017.	9,32 zł/m2	4,97 zł/m2	1,60%
10	15.09.2017.	3 344,93 zł	01.10.2017. - 31.03.2018.	8,36 zł/m2	4,97 zł/m2	1,78%
11	28.03.2018.	3 484,59 zł	01.04.2018. - 30.09.2018.	8,71 zł/m2	4,97 zł/m2	1,71%
12	20.09.2018.	4 005,73 zł	01.10.2018. - 31.03.2019.	10,01 zł/m2	4,97 zł/m2	1,49%
13	20.03.2019.	3 804,38 zł	01.04.2019. - 30.09.2019.	9,51 zł/m2	4,97 zł/m2	1,57%
14	10.09.2019.	3 998,57 zł	01.10.2019. - 31.03.2020.	10,00 zł/m2	4,97 zł/m2 5,72 zł/m2	1,49% 1,72%
15	27.03.2020.	4 109,33 zł	01.04.2020. - 30.09.2020.	10,27 zł/m2	5,72 zł/m2	1,67%
16	18.09.2020.	4 354,45 zł	01.10.2020. - 31.03.2021.	10,89 zł/m2	5,72 zł/m2	1,58%

Podstawą wyliczenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego jest przeciętny w województwie koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, określony przez Urząd Statystyczny w Warszawie. Przy ustalaniu wielkości wskaźnika uwzględniany jest wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych dla województwa mazowieckiego w okresie poprzedzającym kwartał, na który jest ustalany. Wskaźnik przeliczeniowy, ogłaszany w formie Obwieszczenia Wojewody w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

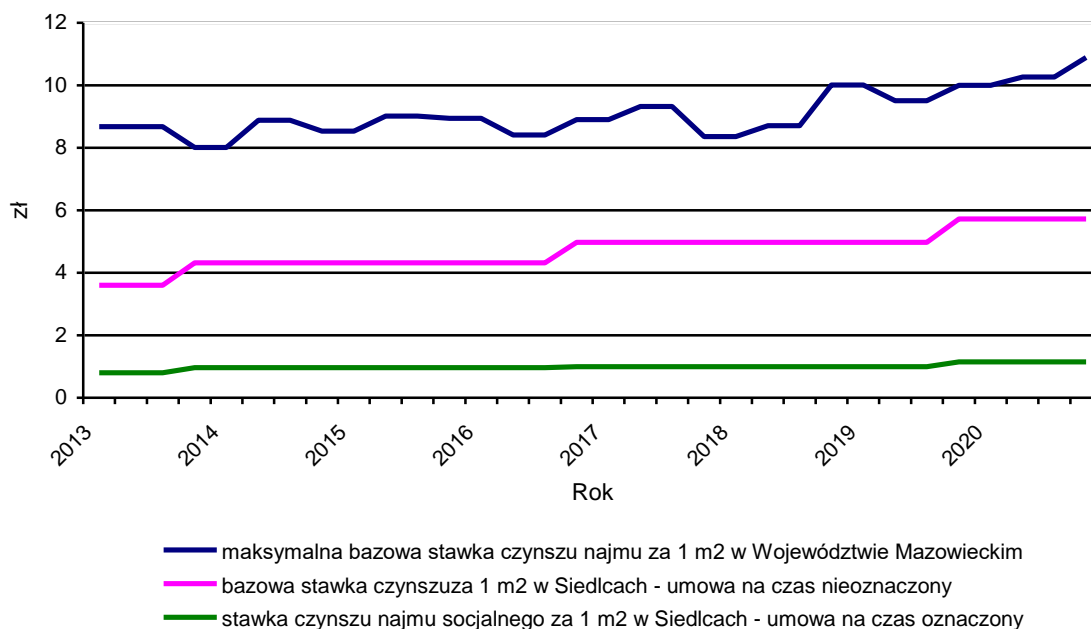
Aktualnie w Siedlcach obowiązuje następująca wysokość stawki czynszu:

- wysokość stawki bazowej czynszu - 5,72 zł/m²
- maksymalna wysokość stawki czynszowej - 6,59 zł/m²
- minimalna wysokość stawki czynszowej - 2,44 zł/m²
- wysokość stawki czynszowej dla lokali socjalnych - 1,15 zł/m²

Maksymalna stawka czynszu wynosi 6,59 zł/ m² i jest stosowana w dobudowanych lokalach mieszkalnych przy ul. Młynarskiej 14, znajdujących się na I i II piętrze.

Minimalna stawka czynszu dla lokali komunalnych wynosi 2,44 zł i jest stosowana w budynku przy ul. Rakowieckiej 11.

Wykres 7 WYSOKOŚĆ STAWKI CZYNSZU MAKSYMALNA (3% WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ), A OBOWIĄZUJĄCA STAWKA CZYNSZU W SIEDLCACH



W trakcie trwania najmu stawki czynszu najmu za 1 m² mogą ulegać zmianie w przypadku zwiększenia się wartości użytkowej lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego lub w przypadku zmniejszenia wartości użytkowej lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie będzie powodowało zmiany wysokości czynszu najmu za 1 m², powyższe nie dotyczy jednak zmiany systemu ogrzewania.

Wysokość stawki czynszu winna zmierzać do zaspokojenia wszelkich potrzeb związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją budynków. Przy ustalaniu wysokości stawki czynszu należy również dążyć do tego, aby stawka czynszu zabezpieczała środki finansowe konieczne na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu.

Planowany wzrost stawek czynszu w okresie obowiązywania niniejszego programu związany jest z koniecznością pokrycia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce, które wznoszą się wraz ze wzrostem cen energii elektrycznej, energii ciepłej, gazu, wyższymi cenami paliw, wzrostem cen usług, towarów i materiałów oraz płacy minimalnej.

Aby umożliwić realizację bieżącej konserwacji oraz koniecznych do wykonania prac remontowo - modernizacyjnych ustala się przyjęcie programu czynszowego na lata 2021 - 2025, który zakłada:

1) w 2022 r., wzrost wysokości stawki bazowej czynszu najmu za 1 m² o 15% w stosunku do obecnie obowiązującej:

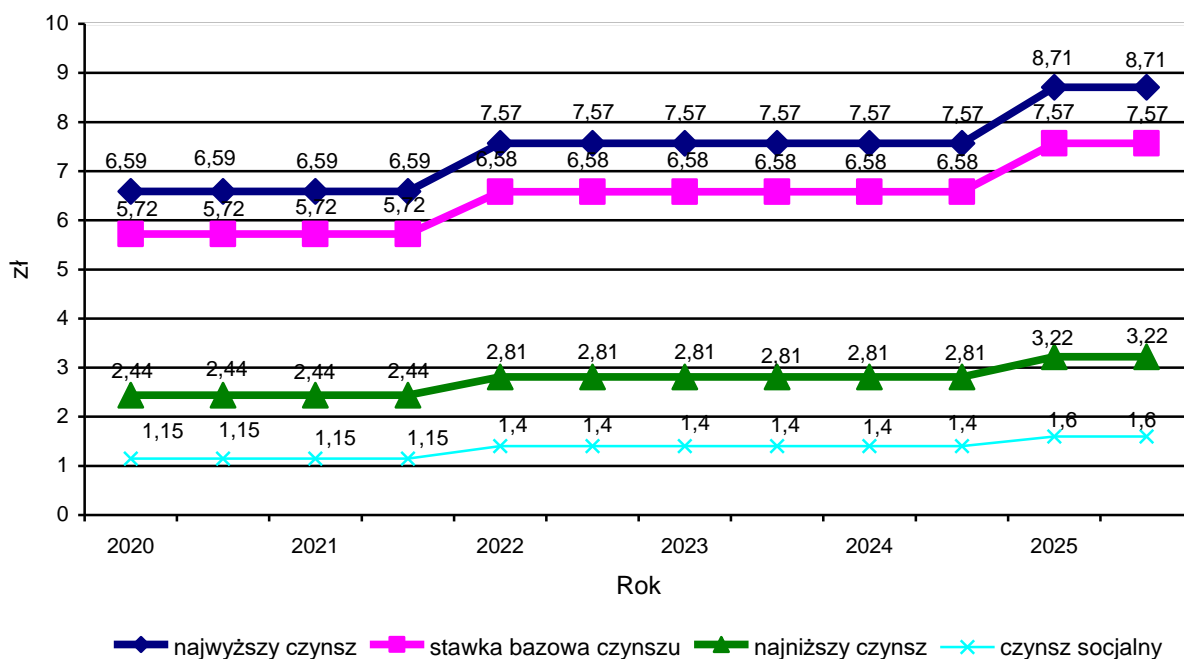
- wysokość stawki bazowej czynszu - 6,58 zł/m²
- maksymalna wysokość stawki czynszowej - 7,57 zł/m²
- minimalna wysokość stawki czynszowej - 2,81 zł/m²
- wysokość stawki czynszowej dla najmu socjalnego - 1,40 zł/m²

2) w 2025 r., wzrost wysokości stawki bazowej czynszu najmu za 1 m² o 15% w stosunku do roku poprzedniego:

- wysokość stawki bazowej czynszu - 7,57 zł/m²
- maksymalna wysokość stawki czynszowej - 8,71 zł/m²
- minimalna wysokość stawki czynszowej - 3,22 zł/m²
- wysokość stawki czynszowej dla lokali socjalnych - 1,60 zł/m²

Należy zaznaczyć, że wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² za najem socjalny nie może przekroczyć połowy wysokości stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy - Miasta Siedlce.

Wykres 8 PLANOWANA WYSOKOŚĆ BAZOWEJ STAWKI CZYNSZU ZA WYNAJEM LOKALU MIESZKALNEGO



Wraz z planowanym wprowadzeniem regulacji wysokości stawki bazowej czynszu najmu za 1 m², planowane jest wprowadzenie obniżek wysokości stawki czynszu najmu za 1 m². Obniżenie wysokości stawki czynszu najmu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, jednak nie więcej niż o 30%.

Po uwzględnieniu wszystkich zniżek iwyżek wpływających na wysokość stawki czynszu najmu za 1 m², oblicza się wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu, która ulega obniżce do 30%.

Stawka czynszu najmu uzyskana po zastosowaniu obniżki, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.

Uzasadnione przypadki mające wpływ na obniżenie wysokości stawki czynszu:

- w trakcie trwania umowy najmu na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód osoby samotnej uległ obniżeniu oraz uprawniałby w chwili wynajmu lokalu do najmu socjalnego,
- w trakcie trwania umowy najmu na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód rodziny, uległ obniżeniu oraz uprawniałby w chwili wynajmu lokalu do najmu socjalnego,
- zamieszkiwanie w budynku wymagającym opróżnienia w związku z wydaną decyzją administracyjną o wyłączeniu z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

Obniżka czynszu najmu może być udzielona w związku z podaniem najemcy, który nie zalega z czynszem i innymi opłatami związanymi z tytułu zamieszkiwania w lokalu na okres do 6 miesięcy.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

Zarządcą budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce od 2015 r. jest Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., w której Miasto Siedlce posiada 100 % udziałów. Za powierzone do wykonania zadania Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. otrzymuje wynagrodzenie w formie rekompensaty. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2025 r.

W związku z należyтым wywiązywaniem się przez Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z powierzonych zadań, nie są przewidywane zmiany sposobu zarządzania oraz zmiany zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce w okresie obowiązywania niniejszego programu tj. do dnia 31 grudnia 2025 r.

Tabela 13 ZARZĄDCA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY - MIASTA SIEDLCE*

Lp.	Zarządca	Ilość budynków	Ilość lokali	Komunalna powierzchnia użytkowa w m ²
1	Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.	151	1424	56 135,51

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.VI.2020.

W Siedlcach znajdują się budynki Wspólnot Mieszkaniowych z częścią lokali mieszkalnych, których właścicielem jest Gmina - Miasto Siedlce, zarządzane są przez licencjonowanych zarządców.

Tabela 14 ZARZĄDCY WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z LOKALAMI KOMUNALNYMI*

Lp.	Zarządca	Ilość budynków	Ilość lokali komunalnych	Komunalna powierzchnia użytkowa w m ²
1	PUK SERWIS Spółka z o.o.	62	209	9 079,12
2	Konserwacja Budynków Mieszkalnych Helena Bartnik	8	35	1 484,57
3	Zarządzanie Nieruchomościami Agnieszka Ratajczyk	5	13	632,86
4	Zarządzanie Nieruchomościami Anna Kozłowska	4	18	792,92
5	Zarządzanie Nieruchomościami „ANBOR” Anna Borkowska	2	10	462,70
6	Nieruchomości Siedlce Bogdan Myrcha	3	18	879,50
7	Stowarzyszenie Pomnika im. Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach**	1	4	206,60

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.VI.2020.

**- współwłasność

Rozdział VII

7.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania Gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025 będą przede wszystkim środki z budżetu Gminy - Miasto Siedlce oraz inne dochody tj. dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali.

Finansowanie Gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również w ramach:

- programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego,
- środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
- środków uzyskanych z dotacji celowych udzielanych miastu z budżetu Państwa,
- funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- innych źródeł.

Tabela 15 PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY - MIASTA SIEDLCE W LATACH 2016 – 2020

Rok	przychody z czynszów	zaliczki na media	koszty utrzymania zasobu wraz z mediami	wynik finansowy
2016	2 892 068,65	4 140 544,54	5 728 674,21	1 303 938,98
2017	3 192 949,05	3 047 077,34	6 004 703,79	235 252,60
2018	3 159 886,49	3 214 948,34	6 240 574,34	134 260,49
2019	3 227 830,04	3 522 933,19	6 328 107,45	422 655,78
2020*	1 734 459,74	1 491 084,82	3 145 017,54	80 527,02

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.VI.2020.

Przewidywane koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce, wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosą 6 897 102 zł.

Na zaplanowane dochody z czynszów w latach 2021 - 2025 będą miały wpływ następujące czynniki:

- podnoszący się standard lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce, w związku z planowanymi modernizacjami,
- regulacja wysokości stawki bazowej czynszu najmu w roku 2022 i 2025.
- zmniejszenie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce w związku z rozbiórką budynków o złym stanie technicznym i niskim standardzie oraz sprzedażą nieruchomości bądź ich zwrotem właścicielom.

Tabela 16 PLANOWANE PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY - MIASTA SIEDLCE W LATACH 2021 - 2025

Rok	przychody z czynszów	zaliczki na media	koszty utrzymania zasobu wraz z mediami	wynik finansowy
2021	3 340 720	3 378 000	6 759 000	- 40 280
2022 *	3 809 002	3 476 000	7 008 000	277 002
2023	3 661 136	3 570 000	7 155 000	76 136
2024	3 520 462	3 670 000	7 300 000	- 109 538
2025*	4 012 662	3 765 000	7 660 000	117 662

Objaśnienie:

*- uwzględniono planowane podwyżki czynszu

7.2. Wysokość kosztów w latach 2021 - 2025 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

Na wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce, składają się wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały, wynikające z uchwalonych zaliczek tj. udział gminy w wydatkach związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości wspólnych, w tym udział w kosztach utrzymania porządku i czystości, wydatki związane z partycypacją w kosztach remontów nieruchomości wspólnych (zaliczka remontowa na rzecz wspólnot mieszkaniowych). Wydatki niezależne od właściciela tj. wydatki na usługi (media tj. woda, ścieki, centralne ogrzewanie, gaz) dostarczane do lokali w nieruchomościach będących w 100% własnością gminy, do lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, budynkach prywatnych w przymusowym zarządzie,

budynku Skarbu Państwa, budynkach będących we współwłasności, budynkach o nieunormowanym stanie prawnym (wydatki te są rozliczane, a obciążeni są najemcy oraz osoby bezumownie korzystające z przedmiotowych mieszkań).

Szczegółowe koszty związane z bieżącym utrzymaniem i zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Siedlce przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 17 PLANOWANE KOSZTY ZWIĄZANE Z BIEŻĄCYM UTRZYMANIEM ZASOBU W LATACH 2021 - 2025 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI ORAZ ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNymi

	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty stałe ogółem	3 394 000	3 538 000	3 600 000	3 650 000	3 900 000
<i>W tym:</i>					
Koszty eksploatacji	2 765 000	2 875 000	2 910 000	2 950 000	3 180 000
Udział w kosztach eksploatacji wspólnot*	534 000	556 000	580 000	590 000	610 000
Zaliczka na remonty budynków wspólnot	95 000	107 000	110 000	110 000	110 000
	x	x	x	x	x
Media (woda, ścieki, c.o., gaz)	3 365 000	3 470 000	3 555 000	3 650 000	3 760 000
Razem koszty (planowane wydatki)	6 759 000	7 008 000	7 155 000	7 300 000	7 660 000

Objaśnienie:

*- w kosztach eksploatacji uwzględniono koszty wynagrodzenia zarządców nieruchomości

Wydatki inwestycyjne dotyczą spłaty zrealizowanego Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2009 - 2015, który w znacznym stopniu poprawił stan techniczny, a przede wszystkim standard mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce.

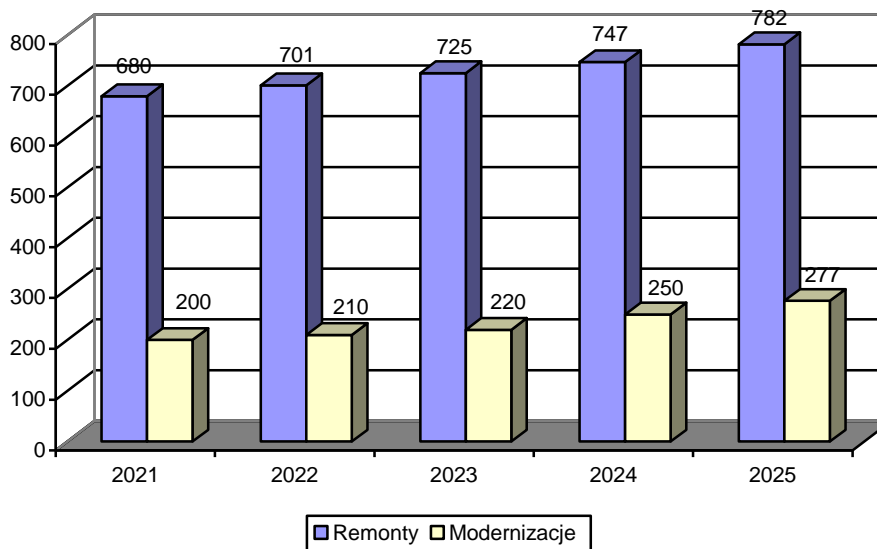
Tabela 18 PLANOWANE WYDATKI NA INWESTYCYJNE W LATACH 2021 - 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Wydatki inwestycyjne*	9 349 403	9 723 379	10 112 314	10 516 806	10 937 479

Objaśnienie:

*- wydatki inwestycyjne uwzględniające wskaźnik inflacji

Wykres 9 PLANOWANE KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI W LATACH 2021 – 2025 (w tyś. zł)



Rozdział VIII

8.1. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasto Siedlce.

W latach 2021 - 2025 będą podejmowane następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasto Siedlce:

1. Sukcesywna poprawa stanu technicznego posiadanego zasobu poprzez realizację remontów i modernizacji.
2. Sukcesywna poprawa standardu posiadanego zasobu oraz ograniczenie zanieczyszczania powietrza.
3. Optymalizacja wykorzystania mieszkaniowego zasobu poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali.
4. Dostosowanie wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i liczebności rodziny.
5. Ograniczenie zasobu mieszkaniowego o złym stanie technicznym, poprzez wykwaterowanie mieszkańców, a w dalszej kolejności rozbiórkę lub sprzedaż nieruchomości.
6. Sukcesywne porządkowanie stanów prawnych nieruchomości.
7. Intensyfikacja działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych w których sprzedaż została już rozpoczęta, ze względu na duże koszty ich utrzymania poprzez możliwość wypowiedzenia umów najmu.
8. Weryfikacja nie częściej niż co 2,5 roku spełniania przez najemców, z wyłączeniem najmu socjalnego, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.
9. Likwidacja barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.
10. Zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali i osób bezumownie korzystających z lokali.
11. Racjonalizacja wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali poprzez ciągłą aktualizację osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.
12. Dalsza współpraca z Krajowym Rejestrem Długów w celu skutecznej windykacji należności Gminy - Miasta Siedlce w celu obniżenia zaległości czynszowych.
13. Niezwłoczne wskazywanie oferty najmu socjalnego dla osób, które uzyskały uprawnienie do najmu socjalnego na podstawie orzeczeń sądów lub tytułów wykonawczych.
14. Pomoc finansowa mieszkańcom miasta Siedlce w formie wypłaty dodatku mieszkaniowego realizowanej przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Siedlcach.
15. Zaktywizowanie pomocy przy dokonywaniu zamian z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności.

16. Wspieranie działania Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem dla osób nie posiadających pełnej zdolności kredytowej, a jednocześnie nie kwalifikujących się na uzyskanie prawa do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Siedlce ze względu na przekroczenie progu dochodowego.

Wiceprzewodniczący Rady

Maciej Nowak